



Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn

Jan Vollan
Vollan
7160 BJUGN

Dato: 10.12.2013

Jan Vollan - Fradeling av boligtomt - gnr. 33, bnr. 5

Saksnr.: 2013/2867
Eiendom.: 1627 gnr: 33, bnr: 5
Vedtak nr.: 13/40
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Vedlegg: - Søknad
- Situasjonsskart

Saksopplysninger:

Jan Vollan søkte 17.09.2013 om samtykke til fradeling av en ca 1,5 daa stor tomt fra sin landbrukseiendom "Vollan" gnr 33 bnr 5 i Bjugn. Arealet skal benyttes til boligtomt til sønnen Jan Ola som på sikt har planer om overta gården.

Arealet som søkes fradelt grenser til dyrkamark på tre sider. I sør og sør-øst grenser den mot egen innmark og i vest mot en bekk og innmark som tilhører Oddvar Jenssen. I nordøst vil den nye tomte grense mot skogsmark på eiendommene til Helge og Bengt Sørmyr. Arealet består av tidligere beitemark med noe ung lauvskog. Deler av arealet er berglendt.

Adkomstvei planlegges å gå i utkanten av egen dyrkajord, ca 60 meter. Det er mulig at det vil gå med noen få kvadratmeter dyrkajord der den svinger av fra gårdsveien til Bengt Sørmyr.

Boligtomta vil ha lett adkomst og vil være forholdsvis grei å bygge på. Ved befaring den 10. desember ble det vurdert alternative tomteplasseringer på eiendommen Vollan. Alle de vurderte plasseringene medførte ulemper av forskjellig art. Alle alternativer som ble vurdert medførte adkomst gjennom tunet på gården. De ville dessuten ha ulemper i forhold til bruk av beiteområder og/eller betinge bruk av dyrkamark til adkomstvei. Det er også tvilsomt om

veimyndighetene godkjenner at flere eiendommer benytter avkjørselen til gården. Denne ligger ikke langt fra en bakketopp på Fylkesvei nr. 131.

Det omsøkte arealet er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-sone. Det må derfor søkes om dispensasjon ved fradeling av areal fra landbrukseiendommer.

Eiendommen "Vollan" gnr 33 bnr 5 er på totalt 405 daa, fordelt på 170 daa fulldyrka jord, 5 daa innmarksbeite, 90 daa produktiv skog og 140 daa annet areal. Gården er i aktiv drift med ammeku- og svineproduksjon.

Rettslig utgangspunkt:

Jordloven

§12 deling: Deling av eiendom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eiendom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eiendom meiner ein òg rettar som ligg til eigheten og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eiendom har fleire registernemningar når eigheten eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eiendom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eiendom.

Dersom deling ikkje er rekvidert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Naturmangfoldloven (forkortet)

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget) Offentlige beslutningar som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arter ..., samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen.

§ 9. (*føre-var-prinsippet*) Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet.

§ 10. (*økosystemtilnærming og samlet belastning*) En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning på økosystemet.

§ 11. (*kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltaksbaver*)

§ 12. (*miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder*) For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut i fra nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Vurdering:

Saken vurderes som kurant i forhold til jordlovens bestemmelser og behandles derfor som delegert sak.

Den foreslåtte tomte ligger i et område med dyrkamark rundt, og er derfor ikke et førstevalg sett fra et landbruksstandpunkt. Det er bra at adkomstveien til tomte kan legges utenom dyrkamark. Det kan by på ulemper for drift av dyrkajorda å få bebyggelse inntil arealet. For den som bosetter seg vil først og fremst lukt fra spredning av husdyrgjødsel, samt støy og støv fra gårdsdrifta kunne bli et problem.

Den omsøkte fradelingen vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen som landbrukseiendommen kan gi. Det er ikke verdifulle landbruksarealer som tas i bruk. Hensynet til kulturlandskapet kan påvirkes i negativ retning, men i liten grad av den omsøkte fradelingen.

Alternative plasseringer lenger unna dyrkamark ble vurdert uten at det ble funnet noe fullgode løsninger. De alternative tomteplasseringene hadde større ulemper bla fordi de medførte kjøring gjennom tunet.

Den omsøkte tomteplasseringen gir kommende generasjon gårdbruker mulighet for å etablere seg ved gården. Dette vurderes som viktig i forhold til de ulemper tomteplasseringen kan medføre.

Fradelingen vurderes ikke å gi påregnelige miljømessige ulemper. Det forutsettes da at utslipp av kloakk ikke forurensar en bekk som går i grenselinja vest for den omsøkte tomte. Bekken renner ned til Eidsvatnet som er fuglefredningsområde.

Det er i siste revisjon av jordloven gitt noe større adgang til å tillate fradeling av landbruksarealer til boligformål i områder med synkende folketall. Hensynet til bosetting og framtidig drift av gården gjør at fradeling bør kunne tillates til tross for at tomteplasseringen ikke er optimal med dyrkamark på flere sider.

Saksområdet er delegert til Enhet Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn ved vedtak i Ørland/Bjugn Landbruksnemnd 02.09.2009.

VEDTAK:

Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til fradeling av omsøkt boligtomt på ca 1,5 daa fra landbrukseiendommen "Vollan" gnr 33 bnr 5 i Bjugn, eier Jan Vollan.

Det forutsettes at:

- Utslipp av kloakk ikke forurensar en bekk som ligger i grenselinja vest for den omsøkte boligtomta.
- Adkomstvei må ikke legges slik at det går med dyrkajord.
- Det må lages en skriftlig avtale med eierne av bruksnr. 26 og 40 om bruk, vedlikehold og fordeling av kostnader på felles adkomstvei.

NB! Dersom deling ikke er rekvirert innen tre år etter at samtykke til deling er gitt, faller samtykket bort. Fradelingen godkjennes under forutsetning av at søknaden også godkjennes etter annet lovverk. F.eks. plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven, m.fl Fylkesmannen har innen rimelig tid også mulighet til å omgjøre vedtak fattet av kommunen.

Gebyr for saksbehandling etter jordloven vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling. Det vil også påløpe gebyr ved behandling etter plan og bygningsloven, samt oppmåling og tingbysing.

Med hilsen

Edmar Bakøy
saksbehandler

Orientering om klageadgang:

I henhold til forvaltningsloven er dette å betrakte som et enkeltvedtak, som kan påklages. Fristen for å klage på vedtaket er 3 uker etter at meldingen om vedtaket er mottatt. Klagen må fremsettes skriftlig og oppgi hva klagen gjelder, og hvilken endring i vedtaket en ønsker. Klagen bør begrunnes. En klage blir først behandlet av kommunen (dvs. felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn), og sendt til klageinstansen (dvs. fylkesmannen i Sør-Trøndelag) for sluttbehandling dersom klagen ikke tas helt til følge. For øvrig vises det til §§ 27-36 i forvaltningsloven. Ta evt. nærmere kontakt med saksbehandler for nærmere orientering.